

УДК 332.814 (477)

Р.О.ТКАЧЕНКО

Черкаський державний технологічний університет

ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ МЕТОДІВ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Досліджуються види та особливості існуючих методів оцінки житла, проведено їх порівняння з точки зору доцільності використання в Україні.

Нерухоме майно займає основну частку активів як окремого регіону, так і держави в цілому. Оцінка ринкової вартості нерухомого майна є одним з складних завдань у порівнянні з оцінкою інших активів, проте вона є необхідною при будь-якій господарській операції, що супроводжується переходом права власності на нерухоме майно. Аналіз робіт вчених-економістів та практиків ринку нерухомості багатьох країн, зокрема С.В.Грабовського, Я.Маркуса, Ю.Крумеліса, О.Охтеня, Н.П.Лебідь, Є.Тарасевича, Є.Іванової, Г.А.Циліна [1, 2, 4, 6] та ін. свідчить, що країни з ринковою економікою в процесі становлення і розвитку ринкової системи господарювання створили відповідні механізми, до числа яких відноситься і методика оцінки нерухомості. Результатом досліджень фахівців стала розробка базових методів, що у своїй сукупності складають методологію й охоплюють усі принципово можливі підходи до такої оцінки. Тому варто здійснити теоретичне узагальнення реальних економічних процесів, що відповідає цільовому критерію функціонування ринку. Оскільки таким критерієм є еквівалентний товарно-грошовий обмін, то як цільове призначення оцінки визначене знаходження ринкової вартості об'єктів нерухомості.

Будь-який об'єкт нерухомості з позиції його участі в ринковому обороті може розглядатися в трьох аспектах:

а) як продукт праці, створення якого спричинило певні витрати (витрати факторів виробництва). Природно, що виробник даного товару в результаті ринкового обміну повинний компенсувати понесені витрати і, зверху того, одержати прийнятний для себе прибуток [1]. У цьому випадку розмір прибутку розглядається як похідна від сумарних витрат (вартісної бази), а ринкова вартість являє собою суму загальних витрат і прибутку. Інакше кажучи,

$$C_p = C + \Delta C = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m c_{ij} + d \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m c_{ij} = (1+d) \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m c_{ij}, \quad (1)$$

де C_p – ринкова вартість; C – загальні витрати (у вартісному вираженні); ΔC – прибуток; c_{ij} – витрати i -го елемента та j -го фактора вироб-

ництва; n – загальна кількість елементів у складі факторів виробництва; m – загальне число факторів виробництва; d – питома вага прибутку в загальних витратах (у частках одиниці).

б) як об'єкт товарно-грошового обміну на ринку, де обертається безліч аналогічних товарів. Множинність покупців і продавців, співвідношення попиту та пропозиції (ринкова кон'юнктура) формують досить вузький діапазон цін реальних угод, що дозволяють оперувати при оцінці однієї з них, як найбільш ймовірної (кількісно це являє собою середньозважену величину).

Передбачається, що в діапазон включаються ціни угод купівлі-продажу з об'єктами, що володіють порівнянними споживчими властивостями. Крім того, єдиними характеристиками повинні володіти самі угоди (так звані нетипові угоди виключаються з розгляду).

Таким чином, при подібному підході

$$C_p = C_n \{C_1, C_2, \dots, C_i, \dots, C_n\}, \quad (2)$$

де C_n – середньозважена величина цін угод; C_i – ціна i -ї угоди; n – кількість угод, що включаються в ціновий діапазон.

в) як джерело отримання доходу. В даному випадку об'єкт нерухомості розглядається як капітальний актив, величина ринкової вартості якого пов'язана прямою пропорційною залежністю з розміром доходу, що отримується власником від його використання.

Співвідношення між величинами доходу і ринкової вартості відбиває інтенсивність капіталізації.

Доход визначається за мінусом витрат, пов'язаних з експлуатацією об'єкта й у річному вирахованні, а інтенсивність капіталізації, власне кажучи, являє собою величину, зворотну кількості років, за яку сумарний дохід зрівняється з ринковою вартістю.

На підставі цього одержуємо:

$$C_p = D_p / R, \quad (3)$$

де D_p – чистий операційний дохід за рік; R – коефіцієнт (ставка) капіталізації.

З формули (3) безпосередньо впливає, що

$$1/R = T_{ок}; \quad D_p \times T_{ок} = C_p. \quad (4)$$

Кожному з представлених аспектів відповідає свій метод оцінки – вартісний метод, метод прямого порівняння ринкових продажів, метод капіталізації доходу. Три цих методи є загально застосовними у світовій практиці, оскільки їх використання дає можливість знайти вартісний еквівалент практично для будь-якого варіанта присутності об'єкта нерухомості на ринку. Ці варіанти універсальні для будь-яких кон-

кретних соціально-економічних умов і не залежать від національних або регіональних особливостей.

Тому проблема полягає не в корегуванні складу базових методів оцінки, а знаходженні правильної відповіді на питання про порівняльну перевагу того або іншого методу при оцінці об'єктів житлової нерухомості, на регіональному рівні з урахуванням об'єктивних особливостей перехідного періоду.

При виборі конкретного методу варто враховувати ряд суттєвих факторів [5]:

а) насамперед, необхідно уточнити деякі положення, пов'язані з застосуванням методу прямого порівняння ринкових продажів (відомого також за назвою аналогового методу). Сама можливість його використання безпосередньо пов'язана з наявністю ряду обов'язкових умов, що визначаються законодавством і жорстко контролюються. До них відносяться:

- типовість мотивів продавця і покупця (що можна трактувати як відсутність яких-небудь форс-мажорних обставин, що призводять до терміновості угоди і до неминучого при цьому перекручування ціни);

- рівна поінформованість сторін про предмет угоди і розуміння своїх інтересів;

- перебування об'єкта оцінки на відкритому ринку досить тривалий час (так звана „тривала експозиція товару”);

- здійснення платежу в грошовій формі;

- розумність ціни (тобто відсутність особливих поступок або знижок з обох сторін);

- масштабність здійснення угод з аналогічними об'єктами (така їх кількість, що дозволяє визначити реальну рівноважну ціну).

Очевидно, що жодна з цих умов у повному обсязі в даний час в Україні не дотримується. Насамперед, це відноситься до необхідної кількості угод, оскільки переважна кількість угод з нерухомістю відбувається в таких великих містах, як Київ, Дніпропетровськ, Харків та Донецьк. Якщо ж говорити про угоди з земельними ділянками в складі міських територій, то вони фактично відсутні через правову неврегульованість земельного ринку. Не підлягає сумніву той факт, що сформованість ринку і кількість здійснених на ньому операцій тісно взаємопов'язані [2].

Саме в несформованості ринку полягає принципова відмінність української економіки. В подібній ситуації некритичне запозичення аналогового методу неминуче спричинить за собою деформації реальної ринкової вартості.

Другий момент пов'язаний з цільовою орієнтацією методу. Він призначений для оцінки об'єктів нерухомості уже включених у ринковий обіг. При вирішенні практичних задач регулювання регіонального ринку нерухомості об'єктами оцінки є ті елементи житлової нерухомості, що тільки стануть об'єктами ринкового обігу. В цьому випадку оцінка неможлива без деяких заздалегідь прийнятих допущень методичного характеру, від чого за визначенням вільний аналоговий метод [3].

Не можна не враховувати і такий фактор, як вплив діючої податкової системи. Оскільки сума стягнутих з операцій купівлі-продажу податків прямо залежить від ціни угоди, її учасники найчастіше декларують занижену ціну. Перевірка вірогідності цін у даний час серйозне ускладнена, і це ще більше звужує сферу можливого використання даного методу.

Цільове призначення методу полягає в обслуговуванні конкретних угод купівлі-продажу, тобто, у його застосовності винятково до індивідуальної оцінки. Зрозуміло, подібні операції будуть мати вкрай обмежене застосування в системі регулювання регіонального ринку нерухомості в Україні.

б) метод капіталізації доходу також має ряд серйозних обмежень у своєму використанні для оцінки об'єктів житлової сфери України. Він практично зовсім незастосовний для оцінки самих розповсюджених з них – житлових будинків і приміщень, оскільки проживання не пов'язане з отриманням доходу. Зрозуміло, не можна відкидати застосування цього методу до оцінки орендованих об'єктів. Але при цьому дуже велику складність у методичному плані являє собою обґрунтування коефіцієнтів (ставок) капіталізації. Подібна обґрунтованість є прямим наслідком стабільності, тривалості отримання доходу, що саме по собі припускає наявність стандартних ринкових умов. Наявні в науковій літературі дані переконливо показують, що коефіцієнти (ставки) капіталізації відбивають устояні галузеві розходження процесу окупності комерційної нерухомості, а сам метод застосовується як основна складова частина оцінки бізнесу. В міру становлення орендного сектора в житловій сфері можливості використання даного методу будуть розширюватися, але в даний час визнати його переважної при оцінці нерухомості неправомірно. Досить указати на такі обставини:

– C_p і R знаходяться в зворотній залежності, тобто при рівному рівні C_p більш дорогий об'єкт окупається за більшу кількість років (має більше значення $T_{ок}$ і менше значення R). Це цілком природне положення виглядає прямо протилежним чином при аналізі фактичних

даних, наприклад, по київському ринку офісних приміщень: найбільш дорогі з них мають $T_{ок}=\min$ і $R=\max$. Головною причиною тут є різко деформована убік незадоволеного попиту рівновага, чого аналізований метод ніяк не враховує;

– сама величина R в умовах стабільного ринку (апріорно прийнятого для даного методу) вважається рівній безризиковій ставці комерційного кредитування. В українських умовах можливість використання подібного показника для гривневих кредитів виключена в принципі, оскільки в цьому випадку ставка близька до 1 і вираз (3) втрачає всякий економічний зміст (річний доход стає більше ринкової ціни). Якщо ж використовувати ставки валютного кредитування, то й у цьому випадку C_p виявляється істотно нижче реального ринкового еквівалента;

– за допомогою того самого об'єкта нерухомості може отримуватись різний за своїм розміром доход. Величина D_p , як уже вказувалося, істотно розрізняється в залежності від виду діяльності. Застосовувати при оцінці тільки один рівень D_p (наприклад, максимальний відповідно до принципу найкращого використання) неправомірно, тому що практично всі види діяльності рівнозначні з позицій задоволення суспільних потреб. Досить складним є і визначення величини D_p (необхідна наявність єдиної інформаційної бази податкової служби й органів з управління нерухомим майном);

– коректність визначення величин D_p і R забезпечується при аналізі якомога більшого числа вже використовуваних для комерційних цілей об'єктів нерухомості. При оцінці ж питома вага об'єктів, які ще не використовувалися, є значною. Для них D_p і R являють собою потенційні величини, що можуть бути визначені тільки приблизно.

Все вищевикладене дає змогу зробити висновок, що некритичне запозичення використовуваних (і використовуваних ефективно) методів оцінки без обліку тих конкретних соціально-економічних умов, у яких вони застосовуються, що останнім часом одержало поширення у закордонній практиці, є принципово помилковим. Подібний підхід не може забезпечити ефективного регулювання регіонального ринку нерухомості, функціонування якого ґрунтується на масовій оцінці, а сама оцінка повинна здійснюватися в умовах ще не сформованого ринку.

Порівняльний аналіз методів оцінки дозволяє також прийняти в якості пріоритетного, найбільш застосовного для вирішення сформульованих задач вартісний метод. Це пов'язано як зі змістовною характеристикою самого методу, так і з необхідними умовами його застосування;

в) вартісний метод оцінки має ряд особливостей, що дозволяють при його використанні уникнути спотворюючого впливу неформованого ринку.

Основною особливістю даного методу варто вважати універсальність, тобто його застосовність практично для будь-яких умов (при оцінці будинків і приміщень будь-якого функціонального призначення, різних режимів використання). Цінністю і корисністю володіє будь-як об'єкт, а виявляються вони саме у величині вартості. Незалежно від того, чи включений об'єкт нерухомості в ринковий оборот, чи він є джерелом отримання комерційного доходу чи ні, він в будь-якому випадку має вартість, що може бути кількісно вимірною.

Отже, використання вартісного методу найбільшою мірою гарантує облік реального стану оцінюваного об'єкта, тому що тільки в цьому випадку оцінюється власне об'єкт. При використанні аналогового методу оцінюється об'єкт купівлі-продажу, що в ряді випадків приводить до істотних відхилень (наприклад, у ситуації ажіотажного попиту й інфляційних очікувань); об'єктом оцінки методу капіталізації доходу є, швидше, деяка модель можливого використання нерухомості в комерційних цілях, аніж сам об'єкт нерухомості.

Нарешті, результати оцінки, отримані на основі використання вартісного методу, рівноцінні для покупця і продавця на відміну від аналогового методу, орієнтованого в більшому ступені на продавця, і методу капіталізації доходу, орієнтованого на покупця. У цьому, власне, і полягає основна ідея вартісного методу: жоден покупець не буде платити за об'єкт нерухомості більше, ніж коштує інший об'єкт, порівнянний по своїх споживчих властивостях з оцінюваним.

Висновок полягає в тому, що вартісний метод варто визнати найбільш об'єктивним, вільним від впливу як випадкових факторів (що характерно для ринку, що ще не склався), так і від впливу фактора невизначеності (неминучого при використанні методу капіталізації доходу).

Обґрунтований вибір базового методу, визначення меж його застосування являють собою один з основних механізмів регулювання регіонального ринку житлової нерухомості, дозволяють говорити про реальне наповнення поняття „стандарт оцінки”, що охоплює не тільки і не стільки процедурні моменти, а й однакові методики визначення ринкової вартості конкретних об'єктів оцінки.

1.Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит. – М.: Экономика, 2002.

2.Оценка имущества и имущественных прав в Украине / Под ред. Н.П.Лебедь. – К.: ООО «Информационно-издательская фирма «Принт-Экспресс», 2003.

3.Евтух А.Т. Жилищная ипотека. – Луцк: Волинська обл. друкарня, 2000.

4. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С. и др. Оценка стоимости недвижимости. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

5. Євтух О.О. Принципи оцінки ринкової вартості нерухомості: новий аспект // Інвестиції: практика та досвід. – 2005. – №3. – С.24-30.

6. Грибовский С. Массовая оценка недвижимости // Финансовый бизнес. – 2000. – №4. – С.43-45.

Отримано 22.02.2006

УДК 332.822

Н.Н.ВЕРТИЛЬ

Донецкий национальный университет

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ (на примере Донецкой области)

Раскрываются механизмы и инструментарий государственной жилищной политики. Выделены особенности жилищной политики в Донецкой области и предложены новые инструменты регулирования рынка жилья в регионе.

Во всех развитых странах обеспеченность населения жильем представляет собой одну из основных проблем, ведь его наличие и качество являются важнейшим фактором сохранения здоровья нации. Оно является материальной основой жизни семьи.

Строительство жилья всегда было мощным фактором экономического роста. Во-первых, населению необходимо удовлетворять свою потребность в жилье, для чего необходимо накапливать средства, что обеспечивает базу жилищного строительства. Во-вторых, в силу социальной значимости данного товара существует необходимость в государственном финансировании строительства жилья. В-третьих, развитие самого жилищного строительства обуславливает развития многочисленных отраслей деятельности, таких как промышленность строительных материалов, проектирование, строительство объектов инфраструктуры, предприятий торговли, дорожного строительства, городского транспорта и других, в которых заняты миллионы людей.

В Украине жилищная проблема не теряет своей актуальности на протяжении десятилетий. Это подтверждается и концепцией государственной программы «Социальное жилье», в которой в частности говорится: «Проблема обеспечения жильем граждан Украины была и остается одной из наиболее острых социальных проблем. Так, на начало 2004 г. на квартирном учете находилось почти 1,46 млн. семей, из них свыше 500 тыс. семей, которые пользуются правом на внеочередное и первоочередное получение жилья». Значимость данной проблемы обуславливает ее актуальность.

В последние годы в экономической литературе стало уделяться